2023年1月24日付で公表した取り組みに関する補足資料

January 24, 2023

いちごオフィスリート投資法人(8975)
Ichigo Office REIT Investment Corporation

いちご投資顧問株式会社
Ichigo Investment Advisors Co., Ltd.

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

本資料は、いちごオフィスリート投資法人が2023年4月期における戦略的な資産入替として実施する、

- 2022年10月31日付発表 「資産の譲渡（いちご池之端ビル）のお知らせ」
- 2022年11月24日付発表 「資産の取得のお知らせ（いちご丸の内サウスビル）」
- 本日付発表 「資産の取得のお知らせ（いちご博多駅東ビル、福岡建設会館）」

に記載の資産取得（以下、「本取得」という。）および資産譲渡（以下、「本譲渡」という。また、本取得と本譲渡を総称して、以下「本資産入替」という。）につき、概要をまとめた補足資料です。

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

一期一会
ICHIGO

Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

本資産入替による効果

- 本譲渡：心築※を通じて価値向上を実現した資産譲渡による、利益の獲得
  - ✓ 譲渡価格は鑑定価格の1.9倍、簿価の2.1倍
    - — 2022年2月の譲渡（いちご赤坂五丁目ビル）に続き、簿価の2倍以上となる価値向上の実現
    - — 譲渡益（43.9億円）は103百万円を内部留保のうえ、2023年4月期の分配金として還元
      2023年4月期 予想分配金（2022年12月15日発表）：4,132円

- 本取得：立地の良い、価値向上余地を有する中規模オフィスへの投資
  - ✓ さらなる分配金と投資主価値の向上を図る
  - ✓ スポンサーサポートにより組成したブリッジファンドより2物件（62億円）を取得
  - ✓ 収益の安定性が高い、分散の効いた強固なポートフォリオ構築にも寄与
    - — 本取得のうち、1物件は名古屋市中心部の好立地で利便性が高い中規模オフィス、2物件は福岡市有数のビジネス・商業地域に立地する中規模オフィス

※ 心築（しんちく）とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することをいい、日本における「100 年不動産」の実現を目指しております

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

本資産入替の概要

	本資産入替前	譲渡済資産	取得資産	本資産入替後
資産規模	86物件 / 2,092億円	1物件 / 51億円	3物件 / 80億円	88物件 / 2,121億円
オフィス比率	96.8%	–	–	96.9%
都心6区比率	54.8%	–	–	54.1%
その他首都圏比率	24.6%	–	–	21.8%
4大都市比率	14.9%	–	–	18.5%
稼働率	96.5%	100.0%	94.7%	96.5%
テナント数	938件	7件	65件	995件
NOI（年間）	111.3億円	2.5億円	3.7億円	112.4億円
	（2022年10月期末時点）	いちご池之端ビル	いちご丸の内サウスビル いちご博多駅東ビル（予定） 福岡建設会館（予定）	

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

心築を軸とした継続的な資産入替による投資主価値向上

最適なポートフォリオ構築を通じて投資主利益に資する資産価値向上を図る

2017年（前回公募増資）以降の資産入替実績

譲渡	13物件 譲渡価格計 316億円 （譲渡益 84億円）
取得	15物件 取得価格計 399億円

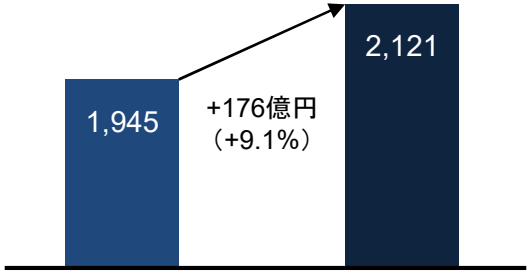
【本取得】
名古屋市・福岡市所在の中規模オフィス

資産入替の効果

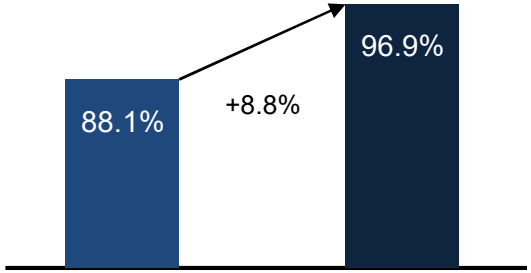
NOI増加※
6.3億円 / 年

※ 運用会社が算出した各取得資産の想定NOI（年ベース）の合計から、各資産譲渡した期の前期の実績を年換算したNOIの合計を差し引いた数値

資産規模（単位：億円）



オフィス比率



ブリッジファンド（合同会社絆1）の状況

優先交渉価格合計	6,320百万円
鑑定評価額合計	6,740百万円
匿名組合出資額	38百万円
優先交渉権期限	2025年 1月31日
裏付けとなる物件	2物件

櫻岳ビル

いちご博多明治通りビル

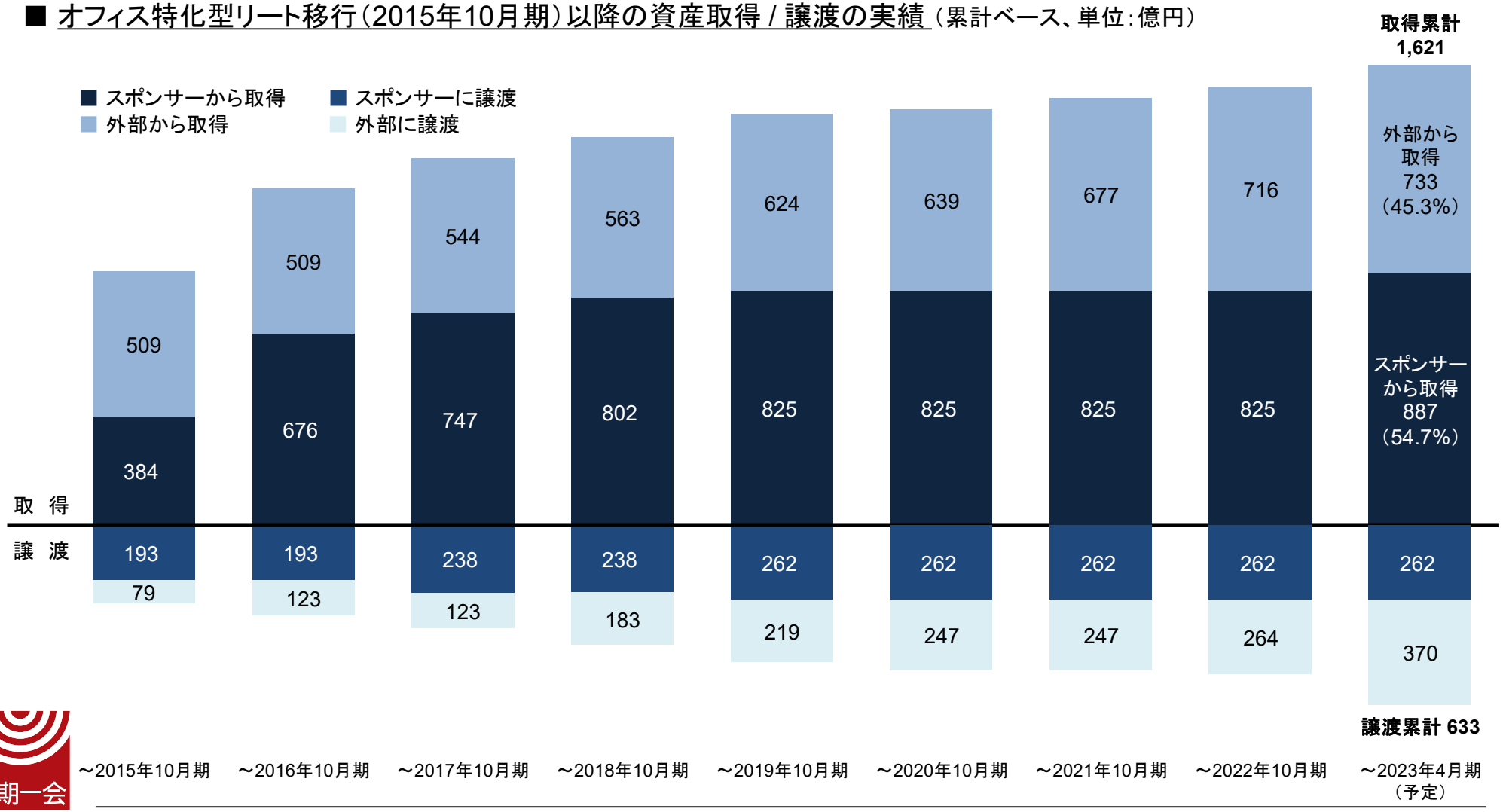
一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

多様なルートを活用した外部成長

取得はスポンサーサポート / 運用会社独自のルートの双方を活用

■ オフィス特化型リート移行（2015年10月期）以降の資産取得 / 譲渡の実績（累計ベース、単位：億円）



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得済資産】いちご丸の内サウスビル（O-98）

運用会社独自ルート

名古屋市中心部の好立地で利便性が高い中規模オフィス

■ 物件概要

取得価格	1,750百万円
鑑定評価額	1,850百万円
想定NOI利回り	4.8%
物件タイプ	オフィス
所在地	愛知県名古屋市中区錦二丁目2番24号
賃貸可能面積	1,973.27m^2
構造 / 階数	SRC造 8F
建築時期	1988年1月
稼働率	82.7%（2022年12月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】

- 地下鉄桜通線「丸の内」駅から徒歩約2分に位置する中規模オフィスビル
- 県庁、市役所等の官公庁が集積するエリアに隣接しており、幅広い業種による底堅いテナント需要があるエリア
- 基準階の貸室面積は約88坪（5区画の分割が可能）、OAフロアや個別空調のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えたオフィスビル
- 情報通信業、物流機器メーカー等の名古屋支店、弁護士事務所等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】いちご博多駅東ビル（O-99）

スポンサーサポート

福岡市有数のビジネス・商業地域に立地する中規模オフィス

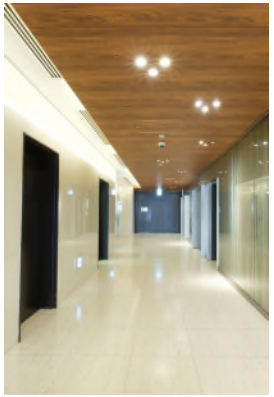
■ 物件概要

取得価格	3,500百万円
鑑定評価額	3,630百万円
想定NOI利回り	4.5%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目13番9号
賃貸可能面積	3,596.71m^2
構造 / 階数	SRC造 8F、RC造 1F
建築時期	1987年10月
稼働率	96.8%（2022年12月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】

- JR鹿児島本線他、福岡市地下鉄空港線「博多」駅（筑紫口）から徒歩約4分に位置する中規模オフィス
- 事務所系の商業地域としては福岡市を代表するビジネス・商業地域を形成しているエリア
- 基準階の貸室面積は約135坪（6区画の分割が可能）で、OAフロアや個別空調等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えたオフィスビル
- 上場企業の支店や営業所の他、建設業、クリニック等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP



© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

【取得予定資産】福岡建設会館（O-100）

スポンサーサポート

福岡市有数のビジネス・商業地域に立地する中規模オフィス

■ 物件概要

取得価格	2,750百万円
鑑定評価額	2,810百万円
想定NOI利回り	4.6%
物件タイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目14番18号
賃貸可能面積	2,949.22m^2
構造 / 階数	S造 9F、RC造 1F
建築時期	1997年11月
稼働率	100.0%（2022年12月末時点）

【エリアおよび立地・建物等について】

- 福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約2分に位置する中規模オフィス
- 事務所系の商業地域としては福岡市を代表するビジネス・商業地域を形成しているエリア
- 基準階の貸室面積は約117坪（5区画の分割が可能）で、OAフロアや個別空調等のスペックを有し、標準的なテナントの要求する機能性を備えたオフィスビル
- 建設業関連の団体や企業の他、情報通信業、不動産業等のテナントが入居

■ 物件写真 / MAP

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

注 記

P5「本資産入替の概要」における各数値の前提条件等は以下のとおりです。

・資産規模：金額は端数切捨て

・稼働率、テナント数
　本資産入替前：2022年10月末時点の保有物件の数値
　譲渡済資産：譲渡時点の数値
　取得（予定）資産：取得（予定）資産の2022年12月末時点の数値
　本資産入替後：2022年12月末時点の保有物件（いちご丸の内サウスビル含む）の数値に、いちご博多駅東ビルと福岡建設会館の2022年12月末時点の数値を加算

・年間NOI
　本資産入替前：2022年10月期のNOIを年換算（2022年10月期取得物件は取得時鑑定評価の直接還元法によるNOI）
　譲渡済資産：2022年10月期の年換算NOI
　取得（予定）資産：取得時鑑定評価における直接還元法によるNOI
　本資産入替後：本資産入替前のNOIから、譲渡資産のNOIを控除し、取得（予定）資産のNOIを加算

一期一会
ICHIGO

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。本投資法人の投資証券のご購入に当たっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

- 本資料記載の各数値のうち将来に関するものは一定の仮定、見込みや前提条件のもと、一定の計算方法に基づいて算出されたものであり、実際の数値とは大きく乖離する可能性があります。したがって、本投資法人は、これら将来の数値の正確性について保証するものではありません。なお、前提条件や計算方法等の詳細については、本書の注記のほか、本書記載の各リリースをご参照ください。1口当たり分配金の予想数値は現時点における運用状況の予想であり、状況の変化や会計監査人による監査等により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

- 本資料は弊社が信頼するに足りると思われる各種情報に基づいて作成しておりますが、弊社はその正確性および完全性を保証するものではありません。

- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。

- なお、弊社の事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製、転用等を行うことを禁止いたします。

一期一会
ICHIGO

【お問合せ】
いちご投資顧問株式会社
いちごオフィスリートIRデスク
TEL：03-3502-4891
IR_Office@ichigo.gr.jp
www.ichigo-office.co.jp

© Ichigo Investment Advisors Co., Ltd. Ichigo Office REIT Investment Corporation All rights reserved.